



# Zu alt für einen Immobilienkredit?

Die Verbraucherzentrale Bremen gibt Tipps

**Der Gesetzgeber will Verbraucher davor schützen, einen Immobilienkredit aufzunehmen, der ihr monatliches Einkommen überfordert und bei dem die Rückzahlung in Gefahr gerät. Doch einige Anbieter verweigern nun auch solventen Senioren ein Darlehen. Dr. Annabel Oelmann von der Verbraucherzentrale Bremen erklärt, was dahintersteckt und was Sie tun können.**



**E**in großes Haus mit vielen Zimmern muss im Alter nicht mehr sein, dachte sich das Ehepaar H. aus Bremen und verkaufte im Sommer seine Immobilie in bester Lage. Von den 450.000 Euro Gewinn wollten sich die Eheleute nun zwei kleinere Eigentumswohnungen kaufen: Er finanziert ihre eigene Wohnung, sie eine weitere als Anlage.

Ganz reichten die aus dem Verkauf erzielten Einnahmen dafür nicht. Pro Wohnung wollten sie daher ein Darlehen in Höhe von rund 40.000 Euro bei der Bank aufnehmen. Sorgen bereitete das den H.'s aber nicht. Schließlich konnten sie neben den Immobilien als Sicherheit weitere Kapitalanlagen im Wert von einer halben Million Euro bieten.

Anfangs ging der Plan auch auf. Der 72-jährige Herr H. bekam den Kredit bei der Sparkasse bewilligt. Als jedoch Frau H. kurz darauf vorstellig wurde, stellte sich der Berater quer: Sie sei zu alt, um ein Immobiliendarlehen zu bekommen, soll er gesagt haben, ein neues Gesetz verbiete der Bank eine Finanzierung.

Frau H. war irritiert: Schließlich konnte sie der Sparkasse nicht nur eine Sicherheit gewähren, die um ein Vielfaches höher war als die angefragte Summe. Sie war mit 77 Jahren gerade mal fünf Jahre älter als ihr Mann. Und der hatte den Kredit ohne Probleme bekommen!



## Neues Gesetz soll vor Überschuldung schützen

Wie Frau H. geht es derzeit offensichtlich vielen älteren Menschen, die bei ihrem Kreditinstitut ein Immobiliendarlehen angefragt haben. Medien berichten immer wieder, dass Senioren Schwierigkeiten haben sollen, Geld zu erhalten, um den Kredit für ein Haus oder eine Eigentumswohnung weiter abzuzahlen, diese zu modernisieren oder seniorengerecht umzubauen. Und einige Kreditinstitute behaupten, dass sie aufgrund eines neuen Gesetzes viele Anträge ablehnen müssten.

Tatsächlich gelten seit März 2016 in Deutschland neue Bestimmungen zur Vergabe von Immobilienkrediten: Die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie schreibt den Anbietern nun vor, Verbraucher umfassender zu beraten und genauer zu prüfen, ob sie die Kreditlast langfristig tragen können. Dadurch sollen Verbraucher davor geschützt werden, ein Immobiliendarlehen aufzunehmen, das sie nicht zurückzahlen können.

## Wer sind die Marktwächter?

Mit dem Projekt Marktwächter beobachten und analysieren die Verbraucherzentralen den Finanzmarkt und den digitalen Markt aus Sicht der Verbraucher. Sie bauen ein Frühwarnsystem auf, beobachten das Marktgeschehen und untersuchen es nach Standards der empirischen Sozialforschung. Mit ihren Ergebnissen unterstützen die Marktwächter auch Aufsichts- und Regulierungsbehörden bei ihrer Arbeit.

Das Projekt wird vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) koordiniert und gemeinsam mit insgesamt zehn Schwerpunktverbraucherzentralen umgesetzt.

Der Marktwächter Finanzen setzt sich aus den Verbraucherzentralen Baden-Württemberg (Geldanlage/Altersvorsorge), Bremen (Immobilienfinanzierung), Hamburg (Versicherungen), Hessen (Grauer Kapitalmarkt) und Sachsen (Bankdienstleistungen und Konsumentenkredite) zusammen.

Zum Marktwächter Digitale Welt gehören die Verbraucherzentralen Bayern (Digitale Dienstleistungen), Brandenburg (Digitaler Wareneinkauf), Nordrhein-Westfalen (Nutzergenerierte Inhalte), Rheinland-Pfalz (Digitale Güter) und Schleswig-Holstein (Telekommunikation).

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) fördert die Marktwächter bis Ende 2017.

**Weitere Informationen, aktuelle Meldungen und ein Beschwerdeformular finden Sie im Internet unter:**  
**[www.marktwächter.de](http://www.marktwächter.de)**



hen vergeben könnten. Kurz vor Weihnachten hat das Bundeskabinett daher einen Gesetzentwurf beschlossen, der Nachbesserungen zum Wohnimmobilienkreditrecht vorsieht.

Konkrete Zahlen dafür, dass Senioren vermehrt ein Immobiliendarlehen verweigert wird, gibt es aber bislang nicht. Als Marktwächter Finanzen mit dem Schwerpunkt Immobilienfinanzierung hat die Verbraucherzentrale Bremen daher einen Aufruf gestartet: Sie will prüfen, inwiefern Anbieter ihre Vergabep Praxis bei Immobiliendarlehen seit Inkrafttreten des neuen Gesetzes geändert haben. Die Wohnimmobilienkreditrichtli-

nie soll schließlich eine verantwortliche Kreditvergabe durch die Anbieter sicherstellen, nicht aber Verbrauchern den Weg ins Eigenheim verbauen oder sie anderweitig benachteiligen.

Sollte Ihre Bank Ihnen einen Immobilienkredit mit Verweis auf die Wohnimmobilienkreditrichtlinie oder Ihr Alter verweigern, lassen Sie sich nicht beeindrucken und bleiben Sie hartnäckig. Geben Sie dem Berater zu verstehen, dass Sie sich über das Thema informiert haben – und dass alles gar nicht so eng ausgelegt werden kann. Falls die Bank darauf nicht eingeht, lassen Sie sich die Ablehnungsgründe schriftlich geben und

## Schildern Sie dem Marktwächter Ihren Fall!

Hat die Bank Ihnen ein Immobiliendarlehen, eine Anschlussfinanzierung oder den Wechsel zu einem anderen Kreditinstitut mit Hinweis auf die Wohnimmobilienkreditrichtlinie oder Ihr Alter verweigert? Oder lief bei Ihnen alles glatt? Teilen Sie uns Ihre Erfahrungen mit! Als Marktwächter mit dem Schwerpunkt Immobilienfinanzierung will die Verbraucherzentrale Bremen untersuchen, wie Kreditinstitute und andere gewerbliche Darlehensgeber das neue Gesetz umsetzen.

**Das Formular zum „Aufruf Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ finden Sie unter [www.marktwaechter.de](http://www.marktwaechter.de) im Menü Finanzen/Mitmachen. Bitte senden Sie das ausgefüllte Formular per E-Mail an [marktwaechter@vz-hb.de](mailto:marktwaechter@vz-hb.de) oder postalisch an Verbraucherzentrale Bremen, Marktwächter Finanzen, Altenweg 4, 28195 Bremen.**

Mit Ihrem Beitrag helfen Sie uns, Transparenz zu schaffen und Verbraucherinteressen gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ein Mindest- oder Höchstalter für Kreditnehmer sind aber weder in der Richtlinie noch im Gesetz verankert: „Auf die statistische Lebenserwartung von Darlehensnehmern kommt es nach der gesetzlichen Regelung nicht an“, antwortete die Bundesregierung im November auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis90/Die Grünen zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

### Marktwächter sammelt Verbraucherfälle

Einige Anbieter beklagen dennoch, dass das Gesetz zu streng sei und sie dadurch weniger Darle-



melden Sie Ihre Erfahrungen dem Marktwächter Finanzen. Für eine persönliche Beratung können Sie sich an eine unabhängige Beratung wenden, zum Beispiel an eine Verbraucherzentrale in Ihrer Nähe.

### Schritt für Schritt zur passenden Immobilienfinanzierung

Prüfen Sie zunächst, was Sie sich leisten können. Dafür sollten Sie berechnen, wie viel Geld Ihnen im Monat frei zur Verfügung steht. Stellen Sie dafür Ihrem regelmäßigen monatlichen Nettoeinkommen Ihre Ausgaben gegenüber, am besten mit einem aktuellen Haushaltsbuch. Sie können auch die Kontoauszüge des letzten Jahres durchsehen. Nicht vergessen: Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Auto, Urlaube und Rücklagen für Waschmaschine, Computer, Auto und andere Gebrauchsgegenstände, die kaputtgehen können.

Wenn Sie vor dem Renteneintritt mit der Finanzierung beginnen: Bedenken Sie, dass Sie im Ruhestand weniger Einnahmen haben. Fragen Sie sich, ob das Haus oder die Eigentumswohnung am Ende komplett schuldenfrei sein muss.

Versuchen Sie, eine Modernisierung noch vor dem Renteneintritt zu realisieren. Damit umgehen Sie das Risiko, im Ruhestand möglicherweise kein Darlehen mehr für ein neues Dach oder eine neue Heizungsanlage zu erhalten. Wählen Sie die für Sie passende Baufinanzierung: Holen Sie sich Angebote von mehreren Kreditinstituten ein und vergleichen Sie die Angaben. Welches ist für Sie persönlich am besten geeignet? Nicht immer ist die zinsgünstigste Baufinanzierung

auch die optimale! Sonderstilgungen, lange Laufzeiten und Zinsbindung können das Darlehen verteuern, passen aber unter Umständen besser zu Ihren Lebensumständen. Und: In der Regel ist es sinnvoll, sofort zu tilgen und nicht erst Kapital in einem Bausparvertrag anzusparen.

Weil der Markt sehr unübersichtlich ist, lohnt sich die Beratung durch unabhängige Experten – zum Beispiel bei den Verbraucherzentralen.

## Clever umbauen Komfortabel in die besten Jahre

Immer mehr Menschen werden immer älter – und möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Das gelingt aber nur, wenn Haus oder Wohnung rechtzeitig barrierefrei umgebaut werden. Für mehr Komfort, weniger Barrieren und weniger Energieverbrauch. Weil die meisten Häuser und Wohnungen jedoch nicht barrierefrei sind, entwickelt sich hier ein riesiger Markt. Der clevere Umbau der eigenen Immobilie kann sehr gut gelingen, wenn man Bescheid weiß und die richtigen Entscheidungen trifft.

- Warum überhaupt umbauen? Die persönliche Situation
- Bauwissen kompakt für Außen- und Innenbereiche
- Clevere Umbauideen vom Keller bis zum Dachgeschoss
- Rechenbeispiele: Was kostet welcher Umbau?
- Rechtliche Voraussetzungen für Umbauten, Experten für den Umbau, Förderprogramme



1. Auflage 2014, 184 Seiten,  
Format 17,1 x 23,1 cm,  
Smartcover, 19,90 Euro  
(zzgl. Versandkosten)

**Bestellen Sie diesen und andere Ratgeber direkt unter:**  
[www.ratgeber-verbraucherzentrale.de](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de)